Rheine

Altbau mit Potenzial – Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten (WEG)

Objektnummer: 26150020



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269.92 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 467 m^2

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150020
Wohnfläche	ca. 269.92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1907
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	306.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1907 bietet auf einem ca. 467 m² großen Grundstück sowie einer Gesamtwohnfläche von ca. 270 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt neun Zimmern, zwei Küchen und zwei Bädern eignet sich die Immobilie ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits im Jahr 1998 wurden die beiden Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in eigenständige Einheiten aufgeteilt. Zwei separate Eingänge ermöglichen eine klare Trennung der Wohneinheiten und eröffnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell befindet sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Potenzial, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Gleichzeitig sorgen die solide Bauweise und die klassischen Altbaustrukturen für den besonderen Charakter der Immobilie.

Über den vorderen Hauseingang ist die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 142 m² erreichbar. Nach dem Betreten gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich. Von hier aus befinden sich auf der rechten Seite das Badezimmer und auf der linken Seite das großzügige Wohnzimmer. Daran schließt sich ein Durchgangszimmer an, das den vorderen mit dem hinteren Wohnbereich verbindet. Von hier aus gelangen Sie links in ein Schlafzimmer, rechts in den Keller sowie in zwei weitere Zimmer. Geradeaus führt der Weg in die Küche. Von dort aus erreichen Sie einen weiteren Flur, der den Zugang in den Außenbereich, zu einem Abstellraum sowie zu einem weiteren Zimmer ermöglicht. Die leicht verwinkelte Raumaufteilung verleiht der Wohnung ihren typischen Altbaucharme.

Rund 128 m² Wohnfläche stehen in der Dachgeschosswohnung zur Verfügung, die über einen separaten Eingang auf der rechten Gebäudeseite erreichbar ist. Nach dem Treppenaufgang befindet sich zunächst auf der linken Seite ein Raum, bevor Sie die eigentliche Wohneinheit betreten. Im Eingangsbereich liegen links das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie geradeaus die Küche. Rechts schließt sich das Wohnzimmer an, das den zentralen Wohnbereich bildet. Von hier aus sind drei weitere Zimmer erreichbar, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiterer Flur führt zunächst in ein Durchgangszimmer und anschließend über wenige Stufen in ein weiteres Zimmer. Zusätzliche Abstellfläche bietet der angrenzende Spitzboden.

Ergänzt wird das Platzangebot durch das Kellergeschoss mit Heizungsraum, Waschraum sowie mehreren Keller- und Lagerräumen. Ein separater Außenzugang

erleichtert die Nutzung und sorgt für kurze Wege.

Zum Grundstück gehören neben einer Garage auch ein angrenzender ehemaliger Partyraum, ein Schuppen sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Dadurch stehen auch außerhalb des Hauses zahlreiche Nutzflächen zur Verfügung.

Dank der bereits bestehenden Aufteilung in zwei Wohneinheiten, der flexiblen Grundrisse und der soliden Bausubstanz eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein Haus mit viel Platz und Potenzial – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massiver Mauerwerksbau
- Klinkerfassade
- Dach: Betondachsteine/ Tondachziegel
- Dachgauben, saniert 1960
- Dachrinnen: Zink
- vollunterkellert

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Badezimmer (EG): ca. 2016 saniert, ebenerdige Dusche, raumhoch gefliest, Fenster
- Badezimmer (DG): Dusche, Eckbadewanne, raumhoch gefliest, Fenster
- Anschluss an Kanalisation: 1957
- Elektrotechnik und Schaltschrank, BJ. 1989
- Glasfaser und Kabelanschluss vorhanden
- Plattenheizkörper
- Gas-Thermen. Bj. 2000

Fenster und Innenausstattung:
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden manuell
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- Innenwände: Tapeten, Vertäfelung
- teilweise Deckenvertäfelung

Stellplätze und Gartenanlage:
- Einzelgarage mit Flachdach
- Partyraum
- Schuppen

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Rheine präsentiert sich als lebenswerte Mittelstadt im Herzen des Kreises Steinfurt und überzeugt besonders Familien mit einer hohen Wohnqualität, guter Infrastruktur und einem sicheren Umfeld. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen sowie eine gute Verkehrsanbindung über Bahn und Straße.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche familienfreundliche Einrichtungen aus. Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung: Die Edith-Stein-Schule sowie eine städtische Grundschule sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso mehrere Kindergärten und weiterführende Schulen wie das Emsland-Gymnasium. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Edith-Stein-Straße optimal gewährleistet.

Für eine verlässliche medizinische Versorgung sorgen das Jakobi-Krankenhaus, das Gesundheitszentrum Dorenkamp sowie mehrere Apotheken in der Umgebung. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Waldhügel-Park, verschiedene Spielplätze und Sportanlagen sowie kulturelle Angebote wie das Zinema City Kino bieten ideale Voraussetzungen für ein aktives und familienfreundliches Leben.

Insgesamt verbindet Rheine eine ruhige, familienorientierte Wohnlage mit einer durchdachten Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ideale Voraussetzungen für ein komfortables und zukunftsorientiertes Zuhause.

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26150020 - 48431 Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com